



SALVADOR GUTIÉRREZ PALACIOS

POR UNA MEJOR HABITACIÓN

Propuesta surgida desde el conocimiento científico que puede ayudar a construir una nueva cultura tecnológico-financiera en infraestructura habitacional: la Central Desarrolladora Bicentenario.

Muy cerca de cumplir doscientos años de la Independencia de México, y a casi un siglo de la Revolución Mexicana, la tarea de los mexicanos es pensar en qué tipo de país se quiere para los siguientes años. Existe una forma de visualizar con objetividad los escenarios posibles y de escoger el mejor de los futuros probables es atendiendo a lo que las soluciones que la ciencia puede ofrecer a la sociedad y cómo puede ayudar.

Se trata de constituir en el año 2010 la Central Desarrolladora Bicentenario, S.A. (CEDEBISA), para hacer nacer y regir un singular Fideicomiso Inmobiliario Nacional (FIN), que permitiría avanzar, de forma considerable, en el desarrollo que precisa este país.

A través de ese fideicomiso, CEDEBISA puede coadyuvar en el impulso de las Pequeñas y Medianas Empresas (Pymes) del sector para trabajar intensamente, y crecer; y para que más familias satisfagan necesidades de vivienda, educación, salud y trabajo, en un mejor entorno que propicie desarrollo, convivencia y bienestar.

Ese FIN es un plan sustentable para una innovadora cadena de inversión productiva, con el cual se inicia una nueva cultura tecnológico-financiera para responder a necesidades propias de la microeconomía, porque al resolverse gradual e integralmente el hábitat de la población se estaría ampliando la plataforma para el despegue de México.

UN MEJOR FUTURO ANTE LA CRISIS MUNDIAL

La debacle sigue agudizando el desempleo; caídas en exportaciones, producción y consumo; el plural rezago en infraestructura; y la descomposición social. Sin embargo, miles de empresas agrupadas regionalmente ya pronto podrían disponerse a no desaparecer, manteniendo crecimiento con razonable celeridad. Ninguna -aún la más grande- podría emprender aisladamente este singular propósito. Al empresariado, de al menos 38 ramas de la economía conectadas a este sector, habría de convocarse para que decidan conjuntar, a través de ese FIN, una parte importante de sus respectivas capacidades económicas, operacionales y crediticias, hasta ahora desaprovechadas.

El propósito es construir mucha de la infraestructura habitacional faltante, es decir conjuntos y nuevas ciudades bajo una misma logística y planes armónicos de desarrollo urbano.

Se hace un cálculo de que son 20 mil las empresas que constituirían este organismo y miles más podrían irse incorporando mediante sus respectivos contratos de adhesión: urbanizadoras, desarrolladoras, constructoras y proveedores, tanto fabricantes como distribuidores. Las inversiones y pagos en: proyectos, suelo, equipos de construcción, herramientas, materiales, rayas/nóminas, servicios y equipamientos sería financiado por las empresas y personas físicas integrantes de la cadena. Invirtiendo a plazos pactados, en sus respectivas regiones

proveerían en especie buena parte de sus giros, todo para proyectar y dirigir, construir, equipar, promover, administrar y mantener la nueva infraestructura habitacional.

RECUADRO 1

ORIGEN DE LOS RECURSOS DE CEDEBISA

- Inversiones de terceros en especie
- Ahorros de los trabajadores suscriptores de pre-hipotecas (por vivienda e infraestructura inmobiliaria)
- Apalancamiento financiero
- Amortización de hipotecas
- Cuotas por administración y mantenimiento

BENEFICIOS DE CEDEBISA

Al difundirse este promisorio horizonte, inversionistas de diversos países empezarían a traer sus ahorros del exterior por lo que se aumentaría tanto la inversión extranjera directa (IED) como la repatriación de capitales. Las empresas -tenedoras del particularmente valioso contrato de adhesión a ese FIN, llave para atraer capitales- crecerían capacidades instaladas y contarían con suficiente trabajo desde el primer programa quinquenal.

Y propiciaría repatriación de capitales, que se asociarían con empresas que cuenten con esa llave para -también- participar intensamente en los programas que CEDEBISA cierre y comprometa para construir progresiva y articuladamente 50mil, 200mil, 250mil, 500mil, 600mil... y más viviendas (Fig.1) con servicios públicos e infraestructura urbana.

Asimismo, el FIN representa un nuevo horizonte para la mayoría de las constructoras del país -que se encuentran en incapacidad para financiar más obras- ya que indubitadamente éste aumentaría su desarrollo, no obstante que los intermediarios financieros determinen como inconveniente, por el alto riesgo, concentrar elevados créditos-puente en un mismo proveedor. Aún así muchos de ellos tendrían un incremento en su actividad ya sea industrial, comercial o de servicio.

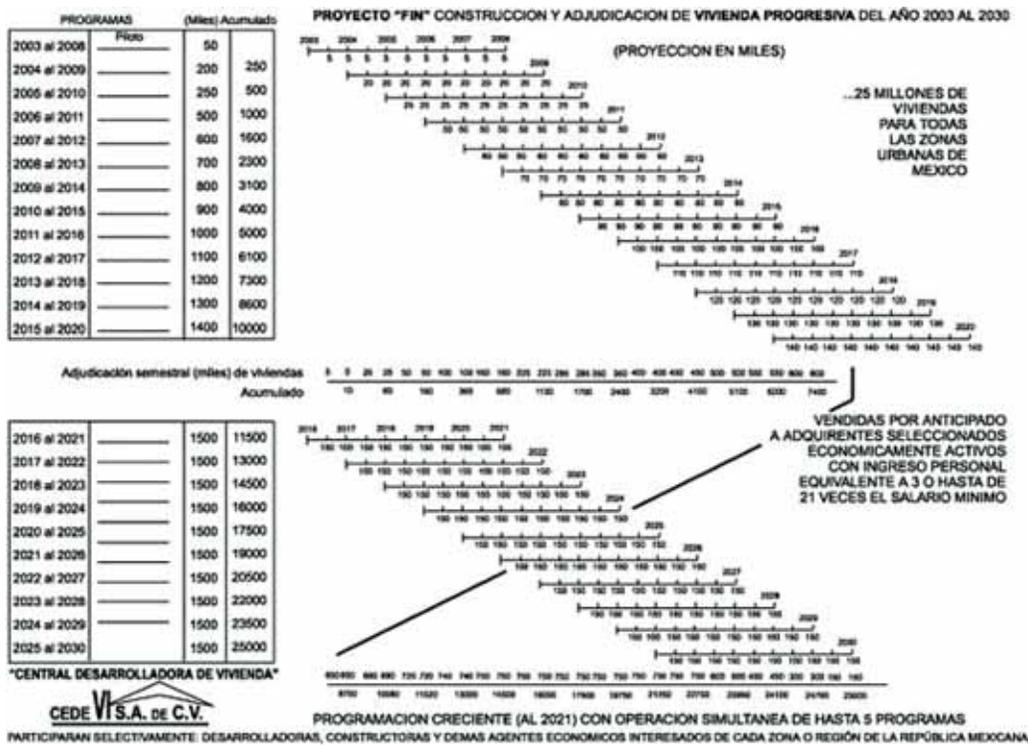
RECUADRO 2

BENEFICIOS DE CEDEBISA

- IED para co-invertir en empresas del sector.
- Fluido crédito de intermediarios financieros hacia cientos de miles de empresas participantes.
- Manejo de recursos antes de convertirse en reservas internacionales.
- Emisiones para el largo plazo de papel de deuda privada de estados y municipios.
- Buena parte de los excedentes por la venta del petróleo.

FIGURA 1

PROGRAMACIÓN QUINQUENAL CONFORME AL SISTEMA CEDEBISA



VENTAJAS DEL SISTEMA CEDEBISA

La Central, por su organización y planeación sistematizada, protegería: a sofom/sofol-hipotecarias, bancos y siefore; a millones de trabajadores; y a todas las empresas involucradas (pequeñas, medianas y grandes) porque se pulverizaría el consabido riesgo al dividirse los montos del financiamiento-puente entre muchísimas acreditadas. No más insuficiencia de fondos o iliquidez. La generación de una amplia gama de nuevos puestos de trabajo sería inminente.

No se produciría sobre-oferta de viviendas y no habría dilación en las adjudicaciones. Recursos provenientes del petróleo y emisiones de deuda privada municipal-estatal (ambos etiquetados) cubrirían la infraestructura pública regional. Y, entre otras, se dejaría de producir flujo vehicular por la cercanía entre viviendas, escuelas, clínicas, comercios, centros recreativos y demás, en beneficio del vecindario y del medio ambiente.

Trabajadores -de los menos pobres y clase media- de los sectores público y privado con ingreso superior a 3 veces el salario mínimo, para adquirir una vivienda ahorrarían hasta llegado el semestre de su adjudicación, esto conforme a indicadores de equidad, sin sorteos, subastas, fraudes o engaño alguno. En todo ello se aplicarían criterios objetivos según las necesidades de la gente. Así, la gente podría planear para qué semestre del quinquen-

nio querían ocupar la vivienda, local o inmueble de su elección; y éste (clínica, escuela o guardería) podría incluir mobiliario básico, financiado también conforme al sistema CEDEBISA.

Estudiantes interesados en planear con toda oportunidad su personal futuro familiar, convencidos de que sus padres los seguirán apoyando, y de que llegarán a generar sus propios ingresos, podrían solicitar registro en alguno de los programas. En esos años incrementarían su Fondo Básico de Ahorro -ganando intereses-, hasta llegado el semestre previsto para su adjudicación. Disminuirían las amortizaciones de la hipoteca y dispondrían de su primer vivienda para cuando la necesiten. Con ello también se hace un cambio en la cultura de la previsión y de la planeación del proyecto de vida.

LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA (ONAVI) Y CEDEBISA

Los ONAVI (INFONAVIT, FOVISSSTE, FONHAPO, CONAVI, SHF y los INVI estatales) reorientarían su potencial, para exclusivamente -y más pronto- atender a más de los más pobres: es decir sólo población -urbana y rural- de ingreso ínfimo. Existiendo CEDEBISA, más pronto empezaría a reducirse el impactante número de mexicanos carentes de una vivienda-patrimonio digna y, conforme al plan, en tres lustros México lograría: abatir considerablemente el la-

POR UNA MEJOR HABITACIÓN

cerante plural rezago en viviendas, escuelas, clínicas...; frenar inequidades y anarquía; disminuir marginación y emigración; y, aumentar la población económicamente activa, con más oportunidades para inhibir la delincuencia.

MÁS POLOS DE DESARROLLO

Se privilegiaría todo plan urbano -ético- tendiente a ordenar y poner coto a la dispersión de la población. Futuros excedentes en la venta del petróleo nacional jugarían su papel más importante; y la nueva infraestructura habitacional regional sería el medio, para en lo sucesivo -estados y municipios- aplicar, justificar y transparentar buena parte de esa riqueza.

DERECHOS FIDUCIARIOS Y UTILIDADES A REPARTIR

54% del resultado financiero global anual de CEDEBISA llegaría -a título de derechos fiduciarios- a CONAGUA, CFE, SCT, SEP, SSA, SEMARNAT, SEDESOL y CONAVI, incrementando las respectivas partidas del presupuesto oficial; 20% se destinaría a generar suelo apto; y, 26% correspondería a sus 20mil empresas-accionistas; siendo lo más importante que éstas, y muchísimas empresas más no dejarían de trabajar intensamente, semestre a semestre, quinquenio con quinquenio, incrementando todas -socias y no socias- sus respectivos resultados.

ACTIVACIÓN DE LA PROPUESTA

Mediante acuerdo del Ejecutivo federal con el empresario, 20mil de los conectados al sector serían entonces los que constituirían CEDEBISA. Por ésta, sus contralorías, consultorías externas y por el fiduciario de Nacional Financiera (NAFINSA), es que se estructuraría, administraría y vigilaría ese FIN, encomienda de confianza -sui géneris- de diseño institucional e impacto múltiple para velar por intereses colectivos.

Y sólo bastarían cien millones de pesos -necesariamente de recursos federales-, para que diez mil empresas establecidas -con registro en la SHCP- tengan la inmediata oportunidad para ser de los primeros accionistas de CEDEBISA, con sólo diez mil pesos que cada una recibiría en financiamiento para este propósito (a cinco años y a tasa cero). Así, otras muchas -de las medianas y grandes- sin duda no querrían quedar fuera de semejante oportunidad. Con suscripción individual no mayor a cincuenta mil pesos, unas diez mil más podrían llegar a completar la suma de 500 millones de pesos que, como capital social, seguramente sería suficiente para constituir, estructurar, organizar y consolidar al conglomerado incluyente que el México moderno requiere.

CONCLUSIONES

Con el propósito de encontrar soluciones al panorama poco alentador que enfrenta nuestro país, se puede y se debe hacer uso del conocimiento científico para estructurar propuestas que nos encaminen hacia un futuro mejor. En resumen, la central Desarrolladora Bicentenario haría posible:

1. Un mejor aprovechamiento de recursos humanos, materiales y financieros
2. Atraer IED para crecer capacidades instaladas e impulsar el empleo
3. Propiciar que la banca: logre mayor adhesión a los objetivos de México; intensifique su función de intermediación financiera; y, fortalezca sus vínculos con la sociedad
4. Propiciar que importantes recursos que han de formar parte de las nuevas reservas internacionales apunten, antes, la infraestructura habitacional del país
5. Abatir rezagos, vinculando viviendas, servicios públicos e infraestructura inmobiliaria
6. Consolidar el mercado secundario de hipotecas (viviendas e infraestructura urbana)
7. Propiciar mejores calificaciones crediticias para el empresario y para el País
8. Coadyuvar a reactivar, con mayor humanismo económico, el mercado interno



FIGURA 1

INNOVADOR PLAN SUSTENTABLE PARA IMPULSAR A MÉXICO



DE REALIZARSE LA PROPUESTA SE LOGRARÍA:

- Crear más riqueza, con una más sana distribución, impidiendo se inhiba el crecimiento de las pequeñas empresas y el desarrollo de muchos mexicanos
- Poner al alcance de cualquier familia la posibilidad para que todos sus integrantes participen en el ahorro que institucionalmente los llevará a adquirir una vivienda digna
- Frenar: migración, fuga de talento, informalidad mercantil, elusión y evasión fiscal
- Evitar depender en exceso del petróleo y de vaivenes de otras economías
- Planear crecimiento industrial y comercial, en miles de municipios, a fin de generar más y mejores polos de desa-

rollo, con efectos importantes en la recaudación

- Coadyuvar a reducir la inseguridad, la incidencia delictiva, y otros graves rezagos en salud y educación, todo por un planificado mayor impulso en el desarrollo urbano
- Conservar, mantener y desarrollar suelos ejidales, comunales, urbanos y turísticos, entre propietarios, empresarios y capitales mexicanos
- Apoyar e incentivar, considerablemente, con derechos fiduciarios, a los distintos operadores a cargo de proporcionar obra y servicios públicos; así también a propietarios de tierra en estados y municipios a fin de facilitar se disponga de suelo apto para el propósito.